

**TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI PPAT DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH**



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Oleh:

ULFAH YUNITA WULANDARI

10400114160

ALAUDDIN
MAKASSAR

**Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Ilmu Hukum
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ulfah Yunita Wulandari
NIM : 10400114160
Tempat/ Tgl.Lahir : Lajoa Soppeng, 29 April 1996
Jurusan/ Prodi/ Konsentrasi : Ilmu Hukum / Perdata
Fakultas/ Program : Syari'ah dan Hukum / Strata 1 (S1)
Alamat : Perumahan Zarindah Permai Blok J No.13
Judul Penelitian : Tanggung Jawab Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Samata-Gowa, Agustus 2017
Penyusun,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R
Ulfah Yunita Wulandari
NIM : 10400114160

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas tanah”**, yang disusun oleh saudara **Ulfah Yunita Wulandari**, NIM: **10400114160**, mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertanggung jawabkan pada sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018, bertepatan dengan tanggal 17 Dzulqaidah 1439 dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Samata, 30 Juli 2018
17 Dzulqa'dah 1439 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag.	(.....)
Sekretaris	: Dr. H. Abd. Halim Talli, M.Ag	(.....)
Munaqasyah I	: Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag	(.....)
Munaqasyah II	: Rahman Syamsuddin, S.H., M.H	(.....)
Pembimbing I	: Erlina, S.H., M.H	(.....)
Pembimbing II	: St, Nurjannah, S.H., M.H	(.....)

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,

Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag.
NIP. 19621016 199003 1 003

Kata Pengantar

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَ بِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ
عَلَى نَبِيِّنَا مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Puji syukur atas kehadiran Allah Swt, atas segala limpahan rahmat, hidayah, serta karunia-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul Tinjauan Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank Sulselbar Makassar sebagai ujian akhir program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penulis menyadari bahwa, tidaklah mudah untuk menyelesaikan skripsi ini tanpa bantuan dan doa dari berbagai pihak. Penyusun mengucapkan terima kasih yang teristimewa untuk kedua orang tua penyusun Ayahanda Drs. H.Mahmud dan Ibunda tercinta Hj.Rusdiah.S.Ag yang tak henti-hentinya mendoakan, memberikan dorongan moril dan materil, mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang, serta kakak dan adik kandung penulis, atas perhatian dan kasih sayangnya. Ucapan terima kasih juga kepada:

1. Prof. Dr. Musafir Pababbari, M.Si, Selaku Rektor UIN Alauddin Makassar
2. Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag, Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Dr. H. Abd. Halim Talli, M.Ag, selaku wakil dekan bidang Akademik

dan pengembangan lembaga, Dr. H. Hamsir, SH., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Dr. H. M. Saleh Ridwan, M.Ag, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan segenap pegawai Fakultas yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

3. Istiqamah, S.H.,M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Rahman Syamsuddin, S.H.,M.H selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum, yang selalu memberikan bimbingan, dukungan, nasehat, dan motivasi demi kemajuan penulis.
4. Ibu Erlina, S.H., M.H. Selaku pembimbing I dan Ibu St.Nurjannah,S.H.,M.H selaku pembimbing II yang senantiasa membimbing, mendukung , memberi nasehat serta memotivasi penulis dalam proses penulisan skripsi ini dan membuka cakrawala berfikir penulis dan memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis dalam rangka penyusunan skripsi ini sejak awal penyusunan hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Seluruh Dosen serta jajaran staf Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, terima kasih untuk seluruh didikan, bantuan dan ilmu yang telah diberikan kepada penulis. Serta dukungan dan membantu kelancaran dalam menyusun skripsi.
6. Teman-teman seperjuangan di Jurusan Ilmu Hukum ter-khusus Angkatan 2014 “RADIKAL” Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
7. Keluarga besar Ilmu Hukum D Angkatan 2014, Saudara(i) seperjuangan, Terima kasih untuk kalian semua, kalian saudara yang hebat dan luar biasa.

8. Keluarga KKN-Reguler Angkatan 57 Desa Olang Kecamatan Ponrang Selatan Kabupaten Luwu yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian Skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan partisipasinya bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini baik secara materil maupun formil.

Penyusun sadar bahwa tidak ada karya manusia yang sempurna di dunia ini. Oleh karena itu ,Untuk kesempurnaan skripsi ini, penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak, sehingga dapat memperbaiki kekurangan yang ada dalam penulisan skripsi ini. semoga skripsi ini kedepannya dapat bermanfaat untuk semua orangyang membacanya. *Amin ya rabbal alamin*

Makassar, Juli 2018
Penyusun,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R
Ulfah Yunita Wulandari
Nim: 10400114160

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	iv
BAB 1 PENDAHULUAN	1-9
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Kajian Pustaka	8
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10-17
1. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	10
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	10
b. Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
c. Tugas Pokok PPAT	14
d. Daerah Kerja dan Formasi PPAT.....	14
e. Pelaksanaan PPAT.....	15
f. Tanggung Jawab PPAT.....	17
2. Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai PPAT	18-23
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....	18
b. Dasar Hukum Camat sebagai PPAT.....	20
c. Tugas Camat sebagai PPAT	20
d. Syarat-syarat Dapat Ditunjuk Sebagai PPAT	21

e. Hubungan Hukum Camat sebagai PPAT dengan Pendaftaran Tanah.....	23
3. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah	24
4. Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	37-40
a. Lokasi Penelitian	37
b. Pendekatan Penelitian.....	37
c. Jenis dan Sumber Data	38
d. Metode Pengumpulan Data	38
e. Instrumen Penelitian	39
f. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data	39
g. Pengujian Dan Keabsahan Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41-57
a. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian.....	41
b. Kedudukan Hukum Camat Sebagai PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	42
c. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	58
a. Kesimpulan.....	58
b. Implikasi	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

ABSTRAK

Nama : Ulfah Yunita Wulandari

Nim : 10400114160

Judul : Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui kedudukan hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2) untuk mengetahui Tanggung jawab Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Dalam menjawab permasalahan di atas, penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Sedangkan penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis normatif berarti mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya teknik pengolahan data dilakukan dengan tahapan, yaitu: secara primer maupun sekunder dan dianalisis secara mendalam. Diajukan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan dengan penyelesaiannya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Liliriaja masih sangat dibutuhkan keberadaannya untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani masyarakat-masyarakat tertentu dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah tertentu, demi terciptanya suatu kepastian hukum dalam masalah pertanahan di wilayah formasinya.

Implikasi dari penelitian ini adalah: 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih meningkatkan pembinaan formal maupun informal kepada PPAT Sementara, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dalam melaksanakan dan menjalankan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT 2) Kepada PPAT Sementara dalam membuat akta jual beli tanah harus lebih teliti, cermat, dan tidak boleh ceroboh. 3) Kepada pemerintah, kesadaran hukum dari masyarakat harus lebih ditingkatkan melalui penyuluhan hukum yang dilaksanakan di daerah setempat.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia serta dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemikiran dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.¹

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) menentukan sebagai berikut: "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan/agraria.

Dengan adanya ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT. Dan mereka diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu. Keharusan jual beli tanah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 70.

dilakukan dengan perjanjian jual beli yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, perjanjian atau persetujuan diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Hal ini sesuai dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: *“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*²

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”,

² kitab undang-undang hukum perdata

sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.³

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) dan kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB) untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

³ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 47.

Perihal kedudukan camat sebagai PPAT Sementara, sekaligus telah pernah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No 10 tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya. Dalam ketentuan tersebut, camat secara *eks officio* ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Secara *eks officio* dalam hal camat selaku PPAT Sementara yang dimaksud adalah camat karena jabatannya sebagai Kepala Kecamatan yang dipimpinnya otomatis di tunjuk sebagai PPAT Sementara tanpa harus melalui suatu ujian yang diadakan khusus oleh BPN, dengan demikian suatu jabatan PPAT secara *eks officio* berarti bahwa jabatan PPAT tersebut diberikan kepada jabatan camat dan bukan kepada orangnya atau pejabat camatnya. Hal tersebut dapat dilihat dalam kenyataan bahwa apabila seorang camat yang menjabat di suatu kecamatan yang secara *eks officio* selaku PPAT Sementara, kemudian pindah tugas di kecamatan lain, camat pengganti secara langsung menjadi PPAT Sementara di kecamatan tersebut, demikian sebaliknya, setiap camat yang baru pindah dan menjabat di kecamatan tersebut secara langsung menjabat juga selaku PPAT Sementara.

Camat yang merangkap PPAT secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tetapi untuk menghindari terjadinya pelanggaran maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Camat dengan wilayah jabatan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan, Camat selaku PPAT tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT, dan sebagai Camat selaku PPAT wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedudukan Camat yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan PPAT. Peran Camat selaku PPAT dalam pendaftaran mengenai jual beli tanah adalah dengan cara memberikan informasi yang benar serta menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya, yaitu pada saat para pihak (penjual dan pembeli/kuasa mereka masing-masing) menghadap Camat selaku PPAT untuk meminta dibuatkan akta jual beli.

Apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam pemeriksaan dan pembuatan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah, kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam meneliti persyaratan jual beli tanah, dan tanggung jawab PPAT dan PPAT Sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Soppeng tersebut terdapat data-data yang dipalsukan.

Oleh karena itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul sebagai berikut : **“Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.**

B. Fokus penelitian dan Deskripsi Fokus

Berdasarkan Latar Belakang di atas maka penulis memfokuskan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah ?

Untuk lebih memudahkan pembaca dalam memahami fokus penelitian ini kedepannya, penulis mendeskripsikan Fokus penelitian sebagai berikut:

Kedudukan Camat sebagai PPAT sementara yang ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Bab III yang menjelaskan tentang pengangkatan dan pemberhentian PPAT, pada Pasal 5 Ayat 3 disebutkan bahwa: Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat dan tidak terjadi kesalahan-kesalahan atas akta jual beli yang dibuatnya.

C. *Kajian Pustaka*

Kajian pustaka berisi tentang uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya oleh peneliti terdahulu yang mempunyai keerkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan maupun dari buku yang dimana di dalamnya terdapat pandangan dari beberapa ahli:

1. **Maria Sumardjono**, Dalam bukunya, *Kebijakan Pertanahan*, dalam buku ini membahas mengenai Transaksi Jual Beli Tanah serta Sahnya Jual Beli.
2. **Wantjik Saleh**, Dalam bukunya, *Hak Anda Atas Tanah*, dalam buku ini membahas mengenai Hak-Hak Atas Tanah dan Pengertian Hak Atas Tanah.
3. **Boedi Harsono**, Dalam bukunya, *Hukum Agraria Indonesia*, dalam buku ini membahas mengenai Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Penjelasan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Hakikat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. **Supriadi**, Dalam bukunya, *Hukum Agraria*, dalam buku ini membahas mengenai Sejarah Pendaftaran Tanah dan Ketentuan dari Pendaftaran Tanah.
5. **Urip Santoso**, Dalam bukunya, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, dalam buku ini membahas mengenai Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. **Moh Hatta**, Dalam bukunya, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, dalam buku ini membahas mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah serta Jual Beli Atas Tanah dengan Kuasa Mutlak.

7. **Marilang**, Dalam bukunya, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, dalam buku ini membahas mengenai kajian umum tentang Hukum Perikatan dan Hukum Perjanjian.
8. **Sudargo Gautama**, Dalam bukunya, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, dalam buku ini membahas mengenai Pendaftaran Tanah Membawa Kepastian Hukum dan Kepastian Hak Atas Tanah.
9. **Moch Ismail**, Dalam bukunya, *Perjanjian Jual Beli*, dalam buku ini membahas mengenai Definisi dan lahirnya Perjanjian Jual Beli.

D. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis paparkan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum dari Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab dari Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Sedangkan terkait kegunaan, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat sebagai:

1. Kegunaan Teoritis, Sebagai bahan untuk memberikan manfaat di bidang ilmu hukum dan sumbangan pemikiran bagi para pendidik serta masyarakat agar dapat lebih memahami masalah jual beli tanah yang khususnya berada dalam lingkup kenotariatan, serta sebagai bahan latihan menerapkan teori yang diperoleh sehingga menambah pengalaman dan pengetahuan ilmiah dengan cara membandingkan dengan praktek.
2. Kegunaan Praktis, Dari hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi masukan pemikiran bagi masyarakat luas dalam kaitannya membuat suatu akta jual beli. Serta untuk mengkaji Undang-undang serta praktek penerapan Undang-undang dalam rangka penegakan hukum yang mengenai pembuatan akta jual beli oleh PPAT beserta camat yang kedudukannya sebagai PPAT Sementara. Dan agar dapat menjadi bahan acuan untuk pembinaan dan pengawasan kepada para penjual maupun pembeli beserta PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah : pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.⁴

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

⁴ Penjelasan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti) yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3)).⁵

Kewenangan PPAT dalam konteks pendaftaran tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan PPAT mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan atas akta-akta PPAT yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Kewenangan PPAT untuk membuat

⁵ Penjelasan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah.

akta mutlak merupakan kewenangan yang melekat pada jabatan PPAT dan kewenangan itu tidak pernah menjadi kewenangan BPN. Dengan demikian untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut *“bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”*

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

- 1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- 2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk PPAT Sementara (PPAT Sementara ini biasanya adalah Kepala Wilayah Kecamatan/Camat.
- 3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hakikat jabatan PPAT adalah, bahwa :

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya
- c. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/Tata Usaha Negara
- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan
- e. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT.⁶

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 485.

3. Tugas Pokok PPAT

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum yang harus dibuat akta oleh PPAT adalah :
 - Jual beli
 - Tukar menukar
 - Hibah
 - Pemasukan ke dalam perusahaan
 - Pembagian hak bersama
 - Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
 - Pemberian Hak Tanggungan
 - Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

4. Daerah Kerja dan Formasi PPAT

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Berdasarkan Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.

Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memilih satu wilayah kerjanya, dan jika dia tidak memilih maka di tempat mana dia bertugas dan ada kantor pertanahannya di situlah dianggap sebagai tempat

kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang satu tahun untuk memilih sejak diundangkannya. Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II, dan jika dia tidak memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang.

Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT. Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri, apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain. Pengangkatan PPAT baru atau karena pindah daerah kerja, diajukan oleh yang bersangkutan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dilengkapi dengan rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan di tempat tujuan pindah, dan dari Daerah asal tempat tugasnya, melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bersangkutan. Selain itu PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan. Permohonan pengangkatan kembali tersebut dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya paling kurang tiga tahun.

5. Pelaksanaan PPAT

Setelah pelaksanaan pelantikan, dan pengambilan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaksanakan jabatannya secara nyata, yaitu sebagai berikut :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tandatangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- b. PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- d. Dalam hal PPAT juga merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.
- e. PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.
- f. Kantor PPAT harus dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi, dengan jam kerja minimum sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari enam hari kerja berturut-turut kecuali sedang menjalankan cuti.
- h. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat

kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

6. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, yang harus diperhatikan terlebih dahulu mengenai sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki sertifikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada Lurah/Kepal Desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. PPAT wajib bersumpah.
- b. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk perbuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam Buku Tanah dan dicantumkan pada “Sertifikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan.

- c. PPAT wajib membuat “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- d. PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya.
- e. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan bulanan yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.

B. Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

Luasnya wilayah Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang sangat banyak dan karena adanya tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat diberbagai sektor, maka Menteri Dalam Negeri atas nama pemerintah pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah untuk melakukan pembinaan. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal wilayahnya.

PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara diangkat dengan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Provinsi.

Ketentuan tentang penunjukan PPAT sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

- b. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan keputusan pengangkatan tersebut.

Sebelum melaksanakan jabatan, maka PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika tidak mengangkat sumpah, maka akta yang dibuat tidak sah.

Pelaksanaan sumpah jabatan :

- 1) Sebelum menjalankan jabatannya sebagai PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- 2) PPAT dan PPAT Sementara wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT (paling lama dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan), untuk keperluan pengangkatan sumpah jabatan.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan PPAT dan atau PPAT Sementara dalam jangka waktu 1 bulan setelah diterimanya laporan.
- 4) Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para saksi.

Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugasnya sebagai PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya atau diberhentikan oleh Pejabat di bidang pertanahan yang sesuai dengan kewenangannya. Kalau Camat berhenti atau dipindahkan, maka dengan sendirinya penggantinya yang akan menggantikannya sebagai PPAT Sementara.

2. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, yaitu:

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus : Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”.

Peraturan Menteri Agraria?Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 18 ayat (1) disebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.⁷

3. Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Camat sebagai PPAT, tugasnya sama dengan yang dilakukan oleh PPAT Notaris antara lain: Untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang telah dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat, dan lain-lain keterangan.

⁷Kartaspoetra, *Hukum Tanah*, (Rineka Cipta: Jakarta, 1991), h. 190.

4. *Syarat-syarat dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006*

Syarat-syarat untuk dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu :

- a. Dalam hal tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dapat menunjuk camat dan/atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPAT sementara
- b. Sebelum camat dan/atau kepala desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi camat dan/atau kepala desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya
- c. Penunjukan camat sebagai PPAT dilakukan dalam hal ini daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT ditetapkan oleh Kepala BPN RI yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kakanwil BPN Provinsi)
- d. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPAT yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT kepada Kepala BPN RI

dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kakanwil BPN Provinsi

- e. Dalam hal keputusan penunjukan camat sebagai PPAT, diselenggarakan kepada Kakanwil BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kakanwil BPN Provinsi atas nama Kepala BPN RI
- f. Penunjukan kepala desa sebagai PPAT dilakukan oleh Kepala BPN RI setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat dibidang akta di daerah-daerah terpencil
- g. Bagi camat dan/atau kepala desa sebagai PPAT sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT
- h. Keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan
- i. Tembusan keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan
- j. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT, camat dan/atau kepala desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat tiga bulan
- k. Apabila camat/dan atau kepala desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tiga bulan, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT yang bersangkutan batal demi hukum.

5. Hubungan Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Pendaftaran tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-ndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria dikatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.Pasal 19 ayat (1) tersebut diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting dan wajib untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu pendaftaran tanah pun harus diselenggarakan diseluruh wilayah Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT Notaris, maka Camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT. Sebagai PPAT, maka Camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT Notaris.

Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) PP No. 37 tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Notaris, sebagi PPAT. Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT Notaris, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjadi sebagai PPAT.

Melihat betapa pentingnya pendaftaran tanah agar dapat terciptanya kepastian hukum hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus diselenggarakan untuk itu perangkat dan pejabat di daerah juga harus tersedia lengkap terutama seorang Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika suatu daerah tidak tersedia PPAT, untuk dapat memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, Menteri dapat menunjuk Camat yang ada

pada kecamatan itu sebagai PPAT, dengan ketentuan Camat tersebut harus mengajukan permohonan untuk itu. Adapun tugas dan kewajiban PPAT tersebut sama dengan PPAT Notaris. Dengan kata lain, apabila Camat ingin mengajukan untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka persyaratannya juga harus sama dengan persyaratan seorang PPAT Notaris atau harus sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah. Sebaliknya apabila suatu daerah formasi jumlah PPAT Notaris telah mencukupi, maka Menteri harus menolak permohonan tersebut.

C. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Secara Umum

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual beli adalah :

“Suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli.⁹ Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa : wujud dari hukum jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-

⁸Lihat KUHPdata Tentang Akta Jual Beli Pasal 1457

⁹R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra aditya bakti, 1995),h.32

kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan di pembeli.¹⁰

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang. Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

2. Pengertian Jual Beli tanah

Jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian. Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah

¹⁰R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra aditya bakti, 1995), h.32

dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

Dengan demikian menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Dengan demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertifikat hak atas tanah yang dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut bebas dari sitaan., tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang.

Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri

oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.¹¹

Dengan dihadiri dua orang saksi, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli, dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, harga tanah dilunasi sesuai harga yang disebut dalam akta jual beli. Jika pembayaran tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menanyakan : “Apakah harga tanah sesuai dengan akta yang telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli?”¹²

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-

¹¹Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014),h.67.

¹²Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), h. 139.

Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pada dasarnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini dimaksudkan agar nantinya akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.

Tujuan jual beli tanah adalah sebagai berikut :

Pada prinsipnya tujuan dari jual beli tanah adalah untuk peralihan hak milik atas tanah yang dijelaskan dalam pasal 23 ayat 1 UUPA, “hak milik demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA bahwa, kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Untuk itu tujuan jual beli tanah untuk menguasai tanah secara individual berarti bahwa tanah bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan menguasainya bersama-sama dengan orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama-sama dimungkinkan diperbolehkan. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 4 Ayat 1 yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud di dalam ayat 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun dengan orang lain.

3. *Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat*

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak tanah yang bersifat terang dan tunai.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap. Tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.¹³

4. *Syarat Sah Jual Beli Menurut Hukum Islam*

Islam telah mensyariatkan jual beli dengan dalil yang berasal dari al-Qur'an, Sunnah, dan Ijtihad. Hal ini didasarkan pada firman Allah dalam QS. Al-Baqarah: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
 Terjemahnya:
 ...“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”¹⁴

Dalam pandangan Islam, dalam praktek jual beli terdapat manfaat dan urgensi sosial, apabila diharamkan maka akan menimbulkan kerugian. Berdasarkan hal ini, seseorang yang menggeluti praktek jual beli wajib syarat-

¹³Adrian Sutedi, *Hak Peralihan Atas Tanah dan Pendaftaran*, h.72

¹⁴Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah* (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010)h, 47.

syarat sah jual beli dalam Islam agar dapat melaksanakan sesuai dengan batasan-batasan syariat.

Pertama, persyaratan yang berkaitan dengan pelaku praktek jual beli, baik penjual maupun pembeli. Hendaknya kedua belah pihak melakukan jual beli dengan ridha dan sukarela, tanpa ada unsur paksaan. Firman Allah dalam QS. An-Nisa: 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.¹⁵

Kedua, di antara kedua belah pihak berkompeten dalam melakukan praktek jual beli, yakni dia adalah seorang *mukallaf* dan *rasyid* (memiliki kemampuan dalam mengatur uang), sehingga tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang tidak cakap, orang gila, atau orang yang dipaksa.

5. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut BW

Mengenai syarat sah jual beli tanah akan diuraikan secara jelas sebagai berikut :

a. Sepakat

Ada Sarjana Hukum berpendapat bahwa sepakat pada hakikatnya merupakan perjumpaan atau pertemuan antara dua kehendak yang sama, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lainnya, dan kedua

¹⁵Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*, h.63.

kehendak itu bertemu atau berjumpa pada satu titik simpul. Setiap perjanjian yang bermula dengan sepakat, tidak boleh diputus secara sepihak, sebab pemutusan secara sepihak itu bertentangan dengan hakekat dan makna sepakat yang kelahirannya dibina secara bersama. Kalau memang perjanjian yang sudah terbangun hendak diputus, maka juga wajib didasarkan pada sepakat para pihaknya sebagaimana awal pembentukannya. Inilah hakekat dan makna sepakat yang bersumber dari kehendak para kontraktan yang kemudian dinyatakan agar pihak lain paham untuk kemudian mengaksesptasinya. Pemutusan kontrak secara sepihak, jelas-jelas menodai akseptasi yang sudah dibangun berdasarkan pertimbangan matang oleh pihak kontraktan secara bersama-sama.¹⁶

b. Cakap

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal fikirannya, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Syarat cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa menurut Pasal 330 ayat (1) BW bahwa “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Artinya, setiap orang yang telah genap usianya 21 tahun, maka orang tersebut telah dewasa dan sekalipun usianya belum genap 21 tahun tetapi dia telah hakin maka orang tersebut telah dewasa. Kemudian ayat (2) menyatakan bahwa jika orang telah pada usia belum genap 21 tahun, maka orang tersebut

¹⁶Moch, Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*(Cet.I;Surabaya: Revka Media, 2015),h. 58.

otomatis menjadi dewasa, namun apabila perkawinannya bubar sebelum usianya genap 21 tahun, maka dia tetap dianggap dewasa, karena tekanan usia dewasa adalah “telah kawin”. Sekalipun dalam berbagai undang-undang menetapkan batas usia seseorang menjadi dewasa berbeda-beda seperti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan membatasi usia dewasa laki-laki 19 tahun dan perempuan 18 tahun, namun yang dijadikan standar usia dewasa kaitannya dengan membuat perjanjian adalah genap usia 21 tahun sebagaimana ditentukan dalam BW.

Dengan demikian, orang-orang yang cakap membuat perjanjian pada dasarnya adalah semua orang sebagai subjek hukum. Dikecualikan sebagai orang yang cakap membuat perjanjian adalah (a) anak-anak yang belum genap 21 tahun; (b) orang yang ditaruh dibawah pengawasan; (c) dan orang yang sakit jiwa (gila).

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1333 ayat (1) BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya. Ayat (2) menyatakan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak ditentukan atau dihitungkan.

Maksud Pasal 1333 BW tersebut adalah barang yang dijadikan objek perjanjian harus tertentu dan jelas atau setidaknya harus ditentukan jenisnya. Misalnya, perjanjian jual beli gula pasir dengan harga Rp. 6.000,- merupakan harga setiap Kg-nya. Sebaliknya objek perjanjian yang ditentukan atau dijelaskan kualitasnya, misalnya jagung merah hasil panen 2013 (jagung produksi baru) dianggap sebagai perjanjian sah. Karena walaupun jumlahnya tidak ditentukan karena jumlah dapat ditentukan berdasarkan perhitungan.

d. Suatu Sebab yang Halal

Istilah kausa berasal dari bahasa latin yang arti leksikalnya adalah “sebab” yaitu sesuatu yang menyebabkan atau mendorong orang melakukan suatu perbuatan. Namun, kata sebab ini jika dikaitkan dengan kata “halal” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 BW, maka kata sebab di sini tidak diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan atau pendorong seseorang membuat perjanjian, melakukan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri atau tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian”.¹⁷

e. Bentuk Akta

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

D. Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah

1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah harus dibuat oleh PPAT. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁸

¹⁷Marilang, *Hukum Perikatan* (Cet.I: Makassar: Alauddin University press, 2013),h.186-187.

¹⁸Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), H. 70.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh Undang-Undang. Sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan Undang-Undang. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuasaan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum.¹⁹

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, memerintahkan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Dari pasal tersebut, dapat diuraikan hal-hal yang meliputi tentang:

- a. Perbuatan-perbuatan yang harus dibuatkan aktanya adalah:
 - 1) Pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah)
 - 2) Pemberian suatu hak baru atas tanah
 - 3) Penggadaian (jual-gadai)
 - 4) Hak tanggungan.
- b. Yang berhak membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10/1961, pasal 3 dan pasal 5

¹⁹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), h.78.

Yang dapat diangkat sebagai Pejabat (yakni PPAT) adalah:

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan. Pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah
- c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Selain itu, selama untuk suatu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu, karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.

2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya.

Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, serta akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.²⁰

²⁰ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 1990), h. 22)

Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. *Jenis dan Lokasi Penelitian*

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris, yaitu suatu penelitian yang berusaha mengidentifikasi hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan dengan tujuan agar ruang lingkup permasalahan yang akan diteliti lebih sempit dan terfokus, sehingga penelitian yang dilakukan lebih terarah. Sehingga Penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah” ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kantor Kecamatan Liliraja Kabupaten Soppeng. Dengan alasan memilih lokasi penelitian di Kecamatan Liliraja, karena di Kecamatan Liliraja merupakan daerah yang belum terdapat PPAT Notaris untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan penerbitan akta jual beli hak atas tanah.

B. *Pendekatan Masalah*

Dalam rangka pendekatan pada obyek yang diteliti serta pokok permasalahan, maka spesifikasi pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif. Penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris berarti penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Sedangkan penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis normatif berarti mengkaji tentang perundang-undangan dengan teori-teori hukum

mengenai “Tanggung Jawab Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah”.

C. Sumber Data

Sumber data yang dapat diperoleh dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu:

1. Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari wawancara secara langsung. Untuk memberikan masukan dan keterangan-keterangan yang dibutuhkan dengan judul penulis.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan materi penulisan dan buku-buku yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

D. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah tahap yang penting dalam melakukan penelitian. Alat pengumpulan data (instrumen) menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian, karena itu alat pengumpul data harus mendapat penggarapan yang cermat.

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Lapangan

Wawancara adalah suatu cara yang dilakukan antar pribadi bertatap muka dengan mengadakan tanya jawab secara lisan, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang berkaitan secara

langsung dengan permasalahan dari obyek yang akan diteliti untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Jenis wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yaitu dengan daftar pertanyaan yang bisa dikembangkan sesuai dengan data yang ingin diperoleh.

2. Studi Kepustakaan

Mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi bahan acuan adalah buku-buku, literatur, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang dipakai untuk memperoleh data penelitian saat sesudah memasuki tahap pengumpulan data dilapangan adalah pedoman wawancara, daftar pertanyaan, dan dokumen. Media elektronik seperti hp untuk mengambil gambar dan sebagai alat perekam, dan alat tulis menulis. Instrumen penelitian inilah yang akan menggali data dari sumber-sumber informasi.

F. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahap yang dilakukan selanjutnya adalah analisa data. Pada tahap ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian tersebut. Penelitian ini menggunakan analisa data kualitatif yaitu analisis yang memadukan data berupa hasil pengamatan, wawancara, bahan tertulis berupa Undang-undang, dokumen, bukti-bukti dan lain-

lain yang kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan memberikan gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti untuk mencari pemecahan masalah dan menarik kesimpulannya, maka diharapkan dapat diperoleh suatu hasil yang menggambarkan permasalahan yang diteliti.

G. Pengujian dan Keabsahan Data

Dalam menguji data dan materi yang disajikan dipergunakan materi sebagai berikut:

1. Deskriptif yang pada umumnya digunakan dalam menguraikan, mengutip, atau memperjelas, bunyi peraturan perundang-undangan dan uraian umum.
2. Komparatif yaitu pada umumnya digunakan dalam bentuk membandingkan perbedaan pendapat terutama terhadap materi yang mungkin dapat menimbulkan ketidaksepahaman serta dapat menimbulkan kerancuan.
3. Deduktif yaitu pada umumnya berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

a. Kecamatan Liliriaja

Kecamatan Liliriaja memiliki luas wilayah 96 km yang terbagi ke dalam 8 wilayah Desa dan Kelurahan. Desa/Kelurahan yang memiliki wilayah terluas yaitu Desa Pattojo dengan luas 17 km atau sekitar 6,4 persen luas wilayah Kecamatan Liliriaja.

Kecamatan Liliriaja berada pada ketinggian antara 53-174 meter di atas permukaan laut. Jarak ibu kota Desa Timusu dan Barang ibu kota Kecamatan Liliriaja sejauh 10 km dan merupakan ibu kota Desa terjauh.

b. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Soppeng

Dengan berkembangnya zaman dan meningkatnya pembangunan Nasional, pada Tahun 1999 diterbitkan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya ppada Tahun 2006, terbit Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk penguatan kelembagaan BPN, di mana tugas yang di kerjakan oleh BPN menjadi luas. Pada Tahun 2013, terbit Peraturan Presiden No. 63 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang fungsi BPN itu sendiri hingga pada tahun 22015 BPN RI berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarakan Peraturan Presiden No. 17 Tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

B. *Kedudukan Hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, hak atas tanah harus diserahkan dari penjual kepada pembeli setelah melakukan transaksi atau pembayaran harga tanah. Pengalihan tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu suatu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti hak milik.

Kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang dan berbagai peraturan pemerintah yang berkaitan dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tata cara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Untuk PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, dilakukan di Kantor Kelurahan setempat, dimana jual beli tanah tersebut berlangsung. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di Kantor Kelurahan karena alasan yang sah, maka Camat atau pembantu Camat dapat membuat akta di tempat tinggal pihak tersebut yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan Camat atau pembantu Camat di tempat pembuatan akta yang telah disepakati. Akta yang dibuat oleh Camat merupakan salah satu sumber data bagi

pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan.

Menurut penulis, sangat dibutuhkan keaktifan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Liliraja dalam proses pembuatan akta jual beli tanah maupun pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan masih banyak masyarakat setempat yang berpendidikan rendah serta kurangnya pemahaman hukum dari masyarakat di daerah tersebut. Maka Camat selaku PPAT harus berperan tegas serta aktif dalam mengatur masalah kependudukan di wilayahnya, serta mengurus sengketa pertanahan yang telah menjadi wewenangnya.

Penting dan strategisnya masalah mengenai pertanahan, maka sudah seharusnya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban mengusahakan agar terciptanya suatu kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan, termasuk penggunaan, pemanfaatan, dan keabsahan pemilikan hak-hak atas tanah di wilayahnya dengan cara mempersiapkan dirinya agar selalu memiliki kemampuan yang tinggi untuk menghindari masalah-masalah atau kendala di wilayahnya yang semakin kompleks. Camat perlu mengupayakan koordinasi dan kerja sama dengan instansi Kantor Pertanahan, Kantor-Kantor Pajak, kepala-kepala Desa/Kelurahan Administrasi Pertanahan dan instansi terkait masalah lainnya dalam mewujudkan kepastian hukum.

Pengertian Camat berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan adalah sebagai berikut: “Camat atau sebutan lain adalah kordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kerja Kecamatan dan dalam pelaksanaannya memperoleh kewenangan pemerintah dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan penyelenggaraan tugas umum”. Pasal 24, Camat diangkat oleh Bupati/Walikota

atas usul sekretaris daerah Kabupaten/Kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintah dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pasal 25, pengetahuan teknis pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi: (a) menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan; dan (b) pernah tugas di desa, kelurahan atau kecamatan paling singkat 2 (dua) tahun.

Pasal 26 ayat (1) pegawai negeri sipil yang akan diangkat menjadi Camat dan tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, wajib mengikuti pendidikan teknis pemerintah yang dibuktikan dengan sertifikat, ayat (2) pelaksanaan pendidikan teknis pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Tata kerja dan hubungan kerja pada Pasal 27 menyebutkan : ayat (1) Camat melakukan koordinasi dengan kecamatan sekitarnya, ayat (2) Camat mengoordinasikan unit kerja di wilayah kecamatan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemerintah untuk meningkatkan kinerja kecamatan, ayat (3) Camat melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah di lingkungan pemerintah kabupaten/kota dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemerintah di Kecamatan. Pasal 28 ayat (1) hubungan kerja kecamatan dengan perangkat daerah kabupaten/kota bersifat koordinasi teknis fungsional dan teknis operasional, ayat (2) hubungan kerja kecamatan dengan instansi vertikal di wilayah kerjanya bersifat koordinasi teknis fungsional, ayat (3) hubungan kerja kecamatan dengan swasta, lembaga swadaya masyarakat, partai politik, dan organisasi kemasyarakatan lainnya di wilayah kerja kecamatan bersifat koordinasi dan fasilitasi. Tata kerja dan hubungan kerja pada Pasal 27 menyebutkan: ayat (1) Camat melakukan koordinasi dengan kecamatan sekitarnya, ayat (2) Camat megoordinasikan unit kerja di wilayah kecamatan

dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemerintah untuk meningkatkan kinerja kecamatan, ayat (3) Camat melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah di lingkungan pemerintah kabupaten/kota dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemerintah di kecamatan. Pasal 28 ayat (1) hubungan kerja kecamatan dengan perangkat daerah kabupaten/kota bersifat koordinasi teknis fungsional dan teknis operasional, ayat (2) hubungan kerja kecamatan dengan instansi vertikal di wilayah kerjanya bersifat koordinasi teknis fungsional, ayat (3) hubungan kerja kecamatan dengan swasta, lembaga swadaya masyarakat, partai politik, dan organisasi kemasyarakatan lainnya di wilayah kerja kecamatan bersifat koordinasi dan fasilitasi.

Adapun yang dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) menyebutkan bahwa: camat menyelenggarakan tugas umum pemerintah meliputi:

1. Mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
2. Mengkoordinasikan upaya menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum;
3. Mengkoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan;
4. Mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum;
5. Mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;
6. Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan;
7. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan.²¹

²¹Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, 2003, Jakarta)h.47-48.

Jadi artinya, selain sebagai Kepala Kecamatan maka Camat mempunyai tugas-tugas lain, diantaranya adalah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Camat Liliriaja Bapak Amin Saing, bahwa Camat yang sebagai PPAT karena statusnya sebagai Kepala Kecamatan dan sewaktu-waktu Camat bisa diganti di kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan Camat sebagai PPAT adalah sama dengan kedudukan PPAT Notaris, yaitu sebagai pejabat umum (openbaar ambtenaar). Hanya saja kedudukan Camat sebagai PPAT yang diangkat karena jabatannya sebagai Kepala Kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada kabupaten/kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT Notaris (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998). Apabila untuk kabupaten/kotamadya tersebut PPAT Notaris sudah terpenuhi, maka Camat bersangkutan tetap menjadi PPAT, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.²²

Kedudukan Camat sebagai PPAT juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Bab III yang menjelaskan tentang pengangkatan dan pemberhentian PPAT, pada Pasal 5 ayat 3 disebutkan bahwa: Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Notaris, sebagai PPAT Sementara.

²²Amin Saing (50 Tahun), Camat Kecamatan Liliriaja Kabupaten Soppeng, wawancara, Soppeng, 16 April 2018.

2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT Khusus.

Dalam pengangkatan Camat sebagai PPAT, pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dijelaskan dan ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Bab IIV yang berisi tentang sumpah jabatan PPAT, pada Pasal 16 ayat 5 disebutkan bahwa: Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tembusan penunjukkan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT Sementara.

Peran Camat masih sangat dibutuhkan oleh masyarakat dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Soppeng dikarenakan beberapa alasan antara lain:

1. Letak Kantor Camat yang dekat dengan perumahan penduduk setempat sehingga biaya transportasi mudah dijangkau.
2. Masyarakat yang akan berurusan tidak sungkan, karena antara Camat dan penduduk sudah saling kenal.
3. Masyarakat setempat beranggapan, jika suatu saat tanah mereka bermasalah maka akan dapat diselesaikan secara kekeluargaan karena Camat yang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan orang yang disegani dan sangat dihormati.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Amin Saing, bahwa akta terdiri dari 3 bagian yaitu sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli yaitu apabila pengalihan hak atas sebidang tanah/bangunan melalui jual beli atau menceritakan rupiah.

Adapun yang menjadi persyaratan Akta Jual Beli terbagi menjadi 2 yaitu:

- a. Penjualan secara langsung
 - Foto copy KTP penjual/pembeli
 - SPPT terakhir
 - Foto copy sertifikat (apabila sudah bersertifikat)
 - Identitas batas-batas tanah
- b. Penjualan secara tidak langsung
 - Foto copy KTP penjual/pembeli
 - SPPT terakhir
 - Foto copy sertifikat (apabila sudah bersertifikat)
 - Identitas batas-batas tanah
 - Surat keterangan ahli waris dan pernyataan ahli waris apabila nama yang dalam kepemilikan sudah memihak dan hanya ahli waris yang akan menjual

2. Akta Hibah

Akta hibah yaitu pengalihan hak atas sebidang tanah/bangunan diberikan secara langsung oleh pemilik tanah tersebut.

Persyaratan akta hibah antara lain:

- Foto copy KTP penjual/pembeli
- SPPT terakhir
- Foto copy sertifikat (apabila sudah bersertifikat)
- Identitas batas-batas tanah

3. Akta Pembagian Hak Bersama (APHT)

Akta pembagian hak bersama yaitu apabila pengalihan hak bersama pemilik tanah tersebut sudah meninggal melalui keterangan warisan.

Persyaratan akta pembagian hak bersama (APHT):

- Foto copy KTP penjual/pembeli
- SPPT terakhir
- Foto copy sertifikat (apabila sudah bersertifikat)
- Identitas batas-batas tanah
- Surat keterangan ahli waris dan pernyataan ahli waris apabila nama yang dalam kepemilikan sudah memihak dan hanya ahli waris yang akan menjual.

Menurut Bapak Amin Saing selaku Camat Kecamatan Liliraja yang mengeluarkan SK Camat adalah Kementerian Agraria (Kementrian Pertanahan) melalui Kakanwil Pertanahan Provinsi. Dan adapun alasan harus adanya Camat meski sudah terdapat Notaris selaku PPAT yaitu : (1) Sebab Notaris hanya bisa menerbitkan akta tapi tidak bisa menerbitkan akta pendukung, berupa keterangan jual beli apabila tanah tersebut diperjualbelikan, tetapi Camat bisa menerbitkan akta dan dokumen pendukung. (2) Notaris tidak bisa menyelesaikan masalah apabila tanah tersebut bermasalah misalkan masalah hak milik tetapi Camat bisa menerbitkan akta dan bisa menyelesaikan masalah hak milik.²³

²³Amin Saing (50 Tahun), Camat Kecamatan Liliraja Kabupaten Soppeng, wawancara, Soppeng, 16 April 2018.

Tabel 4.1
Jumlah Sertifikat Tanah Hak Milik Yang Telah Diterbitkan BPN Kabupaten
Soppeng Dalam Sepuluh Tahun Terakhir

Tahun	Jumlah Sertifikat Hak Milik	Luas (M²)
2007/2008	922	3.705.722
2008/2009	633	3.545.659
2009/2010	634	3.404.041
2010/2011	512	2.323.936
2011/2012	623	2.994.881
2012/2013	322	1.945.930
2013/2014	1.370	2.121.924
2014/2015	1.276	5.790.211
2015/2016	560	1.860.039
2016/2017	276	1.408.901
Jumlah	7.235	29.327.384

Sumber : Data Sekunder, 2017

Dari tabel di atas, terlihat bahwa dalam kurun waktu sepuluh tahun (2007/2008-2016/2017) jumlah sertifikat hak milik atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Soppeng sebanyak 7.238 buah sertifikat dengan luas tanah hak milik yang disertifikatkan mencapai luas 29.327.384 M².

Dari hasil peninjauan penulis menunjukkan, bahwa sumber sertifikat hasil kegiatan Prona yang dikelola Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan sumber yang sangat berhasil menunjang peningkatan jumlah tanah yang terdaftar di seluruh Kabupaten Soppeng.

C. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah yang di buat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa yang kemungkinan dapat terjadi. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli

denga lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa masih terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan oleh PPAT kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula dengan adanya suatu itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Amin Saing selaku Camat Kecamatan Liliriaja, bahwa kewenangan Camat sama dengan apa yang dimiliki oleh kewenangan Notaris, namun Notaris tidak dapat menyelesaikan masalah apabila terdapat tanah yang dialihkan hak dalam permasalahan di belakang hari karena kewenangan Notaris selaku PPAT hanya bisa menerbitkan akta, tidak bisa menerbitkan surat keterangan yang lainnya.

Menurut pendapat penulis, untuk menghindari masalah-masalah dan itikad tidak baik dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan dari salah satu pihak yakni penjual, seharusnya sebelum dilakukan atau diadakannya transaksi jual beli tanah yang akan dibuatkan akta oleh PPAT, pembeli harus terlebih dahulu lebih teliti untuk melakukan pemeriksaan dan pengecekan kepemilikan sertifikat tanah tersebut, kemudian melihat langsung ke lokasi tanah yang akan dibelinya, dan pembeli sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (Kelurahan) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, maupun siapa pemilik terakhirnya. Dengan melakukan hal-hal tersebut, kemungkinan data-data yang

sengaja dipalsukan oleh pihak penjual akan terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT.

Kasus dalam pembuatan akta jual beli tanah antara lain:

1. Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri

Pasangan suami isteri yang telah menikah, dikaruniai anak dan mempunyai harta bersama berupa tanah sawah yang dibeli oleh suami isteri tersebut secara bersama-sama. Ternyata tanpa sepengetahuan si isteri, tanah sawah tersebut dijual oleh suami kepada orang lain, melalui PPAT dengan cara pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan, dan baru diketahui oleh si isteri manakala pembeli tanah sawah tersebut mengajukan permohonan sertifikat hak milik tanah sawah. Kemudian si isteri meminta pembatalan terhadap pemindahan atas tanah tersebut. PPAT tersebut baru tahu kalau pihak penjual memalsukan tandatangan persetujuan, ketika si isteri mengajukan keberatan atas transaksi jual beli tanah tersebut.

2. Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat

Penjual adalah salah satu ahli waris, dia menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lain dengan cara memalsukan identitas dirinya agar sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat tanah yang akan dijual. Baik PPAT, PPAT Sementara, dan Kantor Pertanahan tidak mengetahui bahwa data yang disampaikan tersebut adalah data palsu, karena PPAT, PPAT Sementara, Dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penyelidikan akan kebenaran data tersebut. Pemalsuan identitas tersebut baru saja diketahui dengan adanya keberatan dari pihak ketiga, yakni ahli waris yang lain.

3. Nama penghadap tidak sesuai dengan nama pada sertifikatnya

Penghadap mempunyai itikad tidak baik, yaitu meminjam sertifikat milik salah satu rekannya, yang kemudian tanah rekannya dijual melalui PPAT. Penghadap menyampaikan identitas dirinya kepada PPAT yang tidak sesuai dengan sertifikat. Kemudian PPAT mengecek status tanah tersebut ke Kantor Pertanahan, ternyata pemiliknya bukan penghadap tersebut. Jadi PPAT tidak membuat akta jual beli tanah tersebut, untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

4. Sertifikat ganda

Seseorang menjual tanahnya melalui PPAT, ketika PPAT mengecek status tanah di Kantor Pertanahan, ternyata sertifikat tersebut ganda. Hal ini bisa terjadi, karena semula tanah Negara yang dibebaskan atau tanah kosong yang tidak jelas statusnya, kemudian warga mendiami tanah tersebut. Karena warga merasa mempunyai hak, maka warga mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat.

Menurut hasil wawancara dari Bapak Camat Kecamatan Liliraja, menyatakan bahwa sampai sekarang, belum menghadapi atau menemukan kasus ataupun permasalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah yang data-datanya dipalsukan.²⁴

Pemberian kuasa dari seseorang kepada pihak lain dalam jual beli tanah secara kurang hati-hati, juga merupakan salah satu latar belakang terjadinya sengketa tanah. Kekurang hati-hatian ini terjadi karena pada awalnya tidak ada prasangka apa pun pada saat memberikan kuasa kepada pihak yang dipercaya. Dengan berdasarkan kepada faktor kepercayaan ini, maka pemberian kuasa sering diberikan secara lisan saja, atau kalau pun dibuat secara tertulis maka surat kuasa

²⁴Amin Saing (50 Tahun), Camat Kecamatan Liliraja Kabupaten Soppeng, wawancara, Soppeng, 16 April 2018.

akan dibuat seadanya, sekedar memenuhi syarat formal jual beli. Ketidakjelasan pemberian kuasa tersebut dapat berakibat pada hal-hal yang tidak diharapkan oleh pihak pembeli. Misalnya, penerima kuasa melakukan tindakan di luar kewenangan yang diberikan atau bahkan lebih parah lagi, penerima kuasa menyalahgunakan kewenangam untuk keuntungan pribadinya dengan cara memalsukan data.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli tanah, kemungkinan besar PPAT dipanggil menghadap untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang telah dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak yang bersengketa, apabila para pihak tersebut atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan data yang asli.

Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi pidana, yakni yang dijelaskan dalam Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT mengetahui kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”, sehingga dalam hal ini PPAT dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan. Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terbukti bersalah melakukan perbuatan pemalsuan, tergantung dari putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada.

Menurut Bapak Amin Saing, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN RI No.38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan, salah satu fungsi dan tugas kantor pertanahan adalah melaksanakan pendaftaran tanah. Adapun kegiatan

pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan tentunya dalam menyelesaikan pendaftaran tanah khususnya di BPN Soppeng bisa memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah/pemegang hak baik berupa data yuridis maupun data fisik, atau sertifikat yang diterbitkan, tapi tentunya hal ini juga harus disertai dengan itikad baik dari pemohon dalam memberikan keterangan/alat bukti penguasaan tanah atas tanah yang di mohon. Berkaitan dengan ini, peranan PPAT sangat besar peranannya dalam penyelesaian pendaftaran tanah yaitu dari akta yang dibuat sebagai dasar perbuatan hukum dari subjek hak ke subjek hak berikutnya (PP 37 Tahun 1998).

PPAT mempunyai peranan besar dalam pembuatan akta tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negative dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

- Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
- PPAT bertanggungjawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan

- PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Timbulnya tanggung jawab karena adanya kesalahan prosedur pembuatan akta yang menyangkut penyimpangan syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik disengaja maupun karena kealpaan dan kelalaian dari PPAT bersangkutan.

Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT terdapat kasus tentang data yang palsu, PPAT yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak, karena PPAT menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyelidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaannya.

Menurut penulis, apapun yang terjadi seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus selalu disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan dan menjalankan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika telah terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT

harus siap bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai suatu kebenaran dari kejadian-kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli. Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.



BAB V

PENUTUP

A. *Kesimpulan*

Berdasarkan hasil pembahasan yang dilakukan penulis di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Liliiraja masih sangat dibutuhkan keberadaannya untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani masyarakat-masyarakat dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah tertentu. Demi untuk terciptanya suatu kepastian hukum dalam masalah pertanahan di wilayah formasinya. Sehingga Kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang dan berbagai peraturan pemerintah yang berkaitan dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tata cara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum.
2. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai kebenaran fakta peristiwa dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Inonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Terhadap kebenaran fakta peristiwa

dalam akta jual beli hak atas tanah harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Jika pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah tidak sesuai dengan fakta dan peristiwa maka PPAT yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi terhadap pencabutan jabatan sebagai seorang PPAT, jika ada gugatan secara perdata maka dapat dikenakan sanksi administratif, dan seorang PPAT dapat dipidanakan. Sehingga seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus selalu disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan dan menjalankan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika telah terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT harus siap bertanggung jawab mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya, dan mengenai suatu kebenaran dari kejadian-kejadian yang termuat dalam akta

B. Implikasi

Adapun implikasi dari penelitian yang dapat penulis berikan sehubungan penulisan skripsi ini, sebagai berikut:

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih meningkatkan pembinaan formal maupun informal kepada PPAT, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dalam melaksanakan dan menjalankan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT, serta meningkatkan kesadaran PPAT agar dalam melaksanakan dan

menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesalahan-kesalahan pada pembuatan akta.

2. Kepada Camat selaku PPAT dalam membuat akta jual beli tanah harus lebih teliti, cermat, dan tidak boleh ceroboh. PPAT harus sangat teliti serta mempunyai pengalaman dan penguasaan materi di bidang hukum dan mengikuti peraturan yang sesuai dengan perundang-undangan untuk mengatasi masalah tanah demi kesempurnaan suatu perbuatan akta tanah.
3. Kepada pemerintah, kesadaran hukum dari masyarakat harus lebih ditingkatkan melalui penyuluhan hukum yang dilaksanakan di daerah setempat. Sehingga dengan melalui penyuluhan hukum tersebut diharapkan agar masyarakat yang tadinya masih belum mengerti atau memahami masalah hukum dapat lebih memahaminya. Sehingga dengan pemahaman yang dimiliki dapat meningkatkan kesadaran hukum dari masyarakat mengenai masalah atau sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2003.
- H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Hatta, Moh, *Bab-Bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2014.
- Isnaeni, Moch, *Perjanjian Jual Beli*, Cet.I, Surabaya: Revka Media, 2015.
- John, Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: PT.Rineka Cipta, 2013.
- Kartaspoetra, *Hukum Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010.
- Marilang, *Hukum Perikatan*, Cet.I, Makassar: Alauddin University Press, 2013.
- Mirwan, Amir, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, Jakarta: Media Ilmu, 2010.
- Muhaammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Saing, Aming, Camat Kecamatan Liliraja Kabupaten Soppeng, Wawancara, 16 April 2018.
- Saleh, Wantik, *Hak Anda Atas Tanah*, Surabaya: Ghalia Indonesia, 1990.
- Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subhan, Andi, Staff Administrasi Badan Pertanahan Kabupaten Soppeng, Wawancara, 25 April 2018.
- Sumardjono, Maria, *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta: Buku Kompas, 2001.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Hak Peralihan Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Peraturan Peundang-undangan

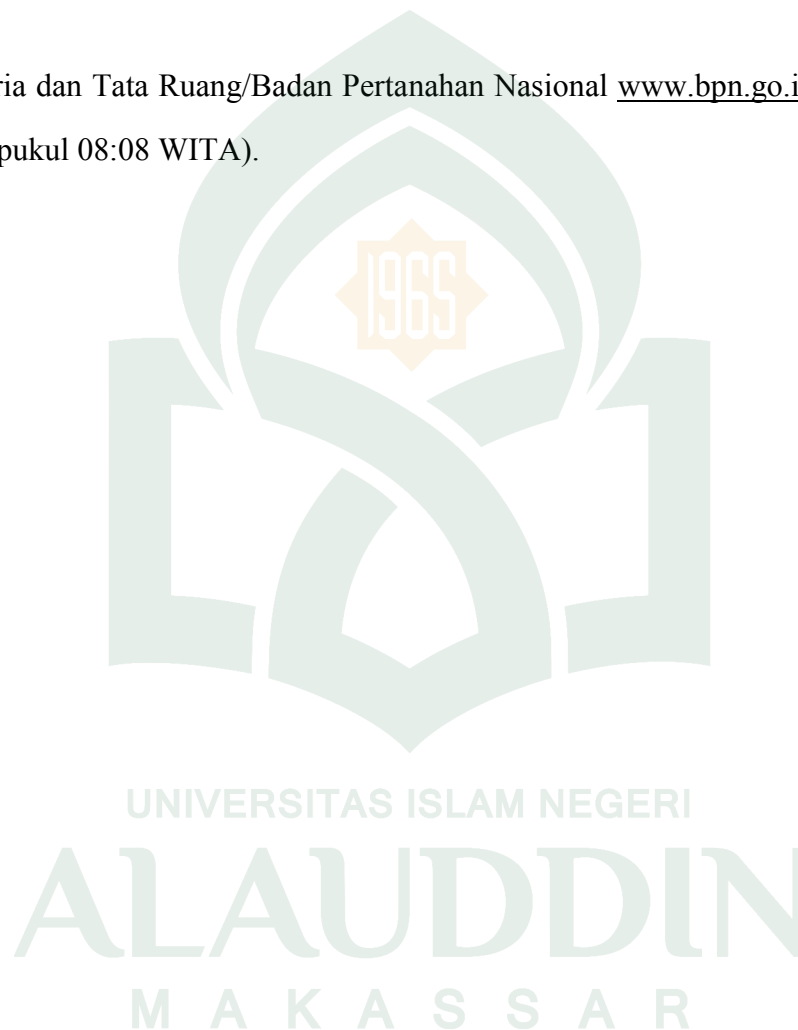
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Website

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional www.bpn.go.id (diakses 11 Juni 2018 pukul 08:08 WITA).





1 2 0 1 8 1 9 1 4 2 4 2 9 6

PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 4219/S.01/PTSP/2018
Lampiran :
Perihal : Izin Penelitian

KepadaYth.
1. Bupati Soppeng
2. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab.
Soppeng

di-

Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor : B-5821/SH.01/PP.00.9/04/2018 tanggal 27 Maret 2018 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

N a m a : **ULFAH YUNITA WULANDARI**
Nomor Pokok : 10400114160
Program Studi : Ilmu Hukum
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
Alamat : Jl. Muh. Yasin Limpo No. 36 Samata, Sungguminasa-Gowa

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

" TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **16 April s/d 05 Mei 2018**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 10 April 2018

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu



A. M. YAMIN, SE., MS.
Pangkat : Pembina Utama Madya
Nip : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth
1. Dekan Fak. Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar;
2. *Pertinggal.*

SIMAP PTSP 10-04-2018



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
Website : <http://p2tbkpmdu.sulselprov.go.id> Email : p2t_provsulsel@yahoo.com
Makassar 90222



KETENTUAN PEMEGANG IZIN PENELITIAN :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, kepada yang bersangkutan melapor kepada Bupati/Walikota Cq. Kepala Bappeda/Balitbangda, apabila kegiatan dilaksanakan di Kab/Kota
2. Penelitian tidak menyimpang dari izin yang diberikan
3. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat
4. Surat izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat izin ini tidak mentaati ketentuan tersebut diatas.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
MAKASSAR



SRN CO0002760

PEMERINTAH KABUPATEN SOPPENG
DINAS PENANAMAN MODAL & PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. Salotungo No. 2 Tlp. 0484 - 23743 Watansoppeng 90812

IZIN PENELITIAN

Nomor : 128/IP/DPM-PTSP/IV/2018

DASAR 1. Surat Permohonan **ULFAH YUNITA WULANDARI** Tanggal **13-04-2018**
2. Rekomendasi dari **BAPPELITBANGDA**
Nomor **124/IP/REK-T.TEKNIS/BAP/IV/2014** Tanggal **13-04-2180**

MENGIZINKAN

KEPADA
NAMA : **ULFAH YUNITA WULANDARI**
UNIVERSITAS/ : **UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR**
LEMBAGA
Jurusan : **ILMU HUKUM**
ALAMAT : **CACALEPPENG, KAB. SOPPENG**
UNTUK : melaksanakan Penelitian dalam Kabupaten Soppeng dengan keterangan sebagai berikut :
JUDUL PENELITIAN : **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT SEMENTARA) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH**

LOKASI PENELITIAN : **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KAB. SOPPENG**
KANTOR KECAMATAN LILIRIAJA

JENIS PENELITIAN : **KUALITATIF**

LAMA PENELITIAN : **16 April 2018 s.d 05 Mei 2018**
a. Izin Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
b. Izin ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Ditetapkan di : Watansoppeng
Pada Tanggal : 13-04-2018

KEPALA DINAS,



FIRMAN, SP, MM

Pangkat : PEMBINA

NIP : 19621112 198603 1 023

Biaya : Rp. 0,00



PEMERINTAH KABUPATEN SOPPENG

KECAMATAN LILIRIAJA

Jl. H. A. Mahmud NO. 8 Telp. ☎ (0484)-421047 Cangadi Kode Pos ✉ 90861

SURAT KETERANGAN

Nomor : 191/06/KLA/VIII/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. AMIN SAING, M.Si
Pangkat : Pembina TK.I
NIP : 19670324 199503 1 002
Jabatan : CAMAT LILIRIAJA

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : ULFAH YUNITA WULANDARI
NIM : 10400114160
Tempat & Tanggal lahir : Lajoa, 29 April 1996
Jurusan : ILMU HUKUM

Adalah benar-benar telah melaksanakan penelitian di Kantor Kecamatan Liliriaja kabupaten Soppeng, terhitung sejak tanggal 16 April s/d 5 Mei 2018 dalam rangka penyusunan skripsi dan judul :

"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah"

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya, dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Watansoppeng, 6 Agustus 2018
CAMAT LILIRIAJA

Drs. AMIN SAING, M.Si
Pangkat : Pembina Tk.I
NIP. 19670324 199503 1 002

RIWAYAT HIDUP



Ulfah Yunita Wulandari lahir di Lajoa Kec. Liliriaja Kabupaten Soppeng pada tanggal 29 April 1996, anak ketiga dari 3 (tiga) bersaudara dari pasangan Drs. H. Mahmud dan Hj. Rusdiah. S.Ag. Mengawali pendidikan, penulis memulai pendidikan Sekolah Dasar di SDN 85 Cacaleppeng pada tahun 2002 dan tamat pada tahun 2008. Pada tahun yang sama, penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang menengah pertama di Mts DDI Pattojo dan tamat pada tahun 2011. Pada tahun yang sama, penulis melanjutkan pendidikan lagi ke jenjang menengah atas di SMA Negeri 1 Liliriaja dan tamat pada tahun 2014. Penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat yang lebih tinggi dan terdaftar sebagai Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum dengan peminatan Keperdataan angkatan 2014 UIN Alauddin Makassar dan selesai pada tahun 2018.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R